

This is UNEVALUATED Information



25 YEAR RE-REVIEW

維護人民合法產權

鼓勵投資房屋建設

要買房屋：有店屋、住宅、別墅、花園。

委託辦理：手續簡便，收費低廉，服務週到。

一、有關房地產委託介紹買賣及申請業權異動監證問答

(一)委託房地產信託公司介紹購買房屋手續如何辦理？

答：委託本公司介紹購買房屋，買主或買主代理人應向本公司領填委託申請書寫明：一擬購房屋地點或擬購地點範圍。二建築質料層數及設備情形。三擬購房屋使用性質。四擬購房屋價值送交本公司。以便按照買主需要進行引看，經同意後再進行議價、簽約、公告、立契等手續。

(二)委託房地產信託公司介紹出賣房屋手續如何辦理？

答：委託本公司介紹出賣房屋，賣主或賣主全權代理人應向本公司領填委託聲請書寫明：一擬賣房屋座落。二建築質料層數及設備情形。三使用性質。四產權沿革情形。五產價，連同託賣房屋全宗契證交本公司審查。經確定產權後再予介紹買主辦理引看、議價及辦理簽約、公告、立契等手續。

(三)委託房地產信託公司介紹買賣房屋其費用如何繳納？

答：委託本公司介紹買賣房屋，買賣方均應繳納交易費。其計算辦法：凡每起房屋出賣產價在二十萬元以下者，照產價繳交百分之四；由買方在應繳數目內負擔百分之六十，賣方負擔百分之四十。如產價超過二十萬元以上者，其超過二十萬元以上數目遞減以百分之三、五計算。如產價超過五十萬元以上者，其超過五十萬元以上數目，再遞減按百分之三計算。例如：某屋出賣產價一億二千萬元，應繳交易費為三百九十五萬元；買方負擔百分之六十，計二百三十七萬元，賣方負擔百分之四十，計一百五十八萬元。

(四)業主不在本市，其房地產是否可以出賣？

答：凡業主不在本市之房地產，如具有合法委託手續可以由全權代理人代行立契出賣。如沒有代理人者亦可委託本公司代辦，本公司不另收費。

(五)委託房地產信託公司介紹出典或抵押房地產手續如何辦理，其費用如何繳納？

(一)

(二)

答：可參照委託介紹出賣房地產辦法辦理。其應繳交易費按照買賣房地產交易費八成計算收取。例如某屋出典一億二千萬元，應繳納交易費三百十六萬元；承典人（或抵押權人）負擔一百八十九萬六千元，出典人（或抵押人）負擔一百二十六萬四千元。

（六）申請房地產權利移轉監證手續如何辦理？

答：凡房地產買賣、典押、分析、交換、贈與等權利移轉行為，應向本公司申請辦理監證。其手續應向本公司領填申請書填明：（一）權利移轉關係人（即買賣或典押雙方）；（二）房地產坐落建築物情形；（三）產權沿革情形；（四）成交價格（分析、贈與、交換可免填。）；（五）中證人姓名。連同契證繳交本公司。經審查公告確定產權後，再通知雙方關係人當場辦理監證手續。

（七）房地產監證費由何人負擔，其收費標準規定如何？

答：房地產監證費由權利取得人員負擔。其征收標準：買賣、典押、贈與房地產，按產值百分之一征收。分析房地產，按產值百分之〇、五征收。交換房地產等價部份，按百分〇、五征收，超過部份按百分之一征收。凡委託本公司介紹交易者，可享受免費監證優待。

（八）經紀人介紹房地產買賣是否合法？

答：凡向本公司申請登記審查合格或准試用持有市人民政府發給執業證之房地產經紀人，可以介紹房地產交易。但應按照本公司規定收費。如有在外敲榨、勒索或非法剝削行為，可以通知本公司糾正。

二、廈門市房地產交易監證暫行辦法

廈門市人民政府一九五二年七月十七日廈府財字三四一號佈告公佈

一、為正確貫徹城市房屋政策，正確管理本市房地產交易，以減少產權糾紛與經紀人中間剝削，特制定本辦法。

- 二、凡本市各機關、社團、學校、公營企業購買房地產，應依照本辦法之規定，委託廈門房地產信託公司（以下簡稱房信公司）辦理；一般市民買、賣、典、押房地產，暫以自願為原則，照本辦法委託辦理。
- 三、凡私人房地產有買賣、典、押、交換、贈與、分析等行為，未經委託房信公司辦理者，應於雙方達成協議時，會同向房信公司申報，經審查公告核准交易後，始得立契成交，并由房信公司辦理監證手續。
- 四、凡委託房信公司買賣、典、押房地產，或申監證房地產，聲請人均應向房信公司領填聲請書，進行登記。
- 五、凡向房信公司委託出賣、出典、出押或申請監證之房地產，如經會同有關機關審查，發現產權不明，或契證不足時，得拒絕接受委託交易或拒絕監證。
- 六、凡經房信公司介紹成交或私人交易中請監證之房地產，一律由房信公司在所在地貼標公告，并代登報公告，其費用由買賣雙方或權利取得人自行負擔。
- 七、凡委託房信公司交易之房地產，其領看及議價手續，概由房信公司負責通知對方，約定日期進行。如任何一方願意全權委託房信公司代辦議價手續者，可簽署委託書委託辦理。
- 八、凡委託房信公司交易之房地產，經雙方協議成交後，應由雙方親至房信公司（如本人不在應辦妥委託保證及證明等手續由代理人代表）訂立合約及辦理立契手續，如有隱避或私立契約情事經查覺後，得報請財政局停止其權利移轉，候補辦手續後，再予辦理。如任何一方在協議成交以前擬中止交易者，應事前通知房信公司，撤消其委託登記。
- 九、訂立合約手續，應由賣方或出典出押人妥具鋪保，并在合約中載明：房地坐落、議定價格、定金數目、立契、交款、交房或交地、日期。該合約由雙方及房信公司各執一份，買賣雙方均須信守。如有違約行為，屬買方或典押人者，應取消其所交之定金。屬於賣方或出典、出押人者，應照定金加倍償還。任何違約一方并均應向房信公司繳納其應繳交易費半數之補償金；若因特殊形須變更合約

(四)

內容，應由雙方協議更改。如因糾紛不能解決時，由房信公司轉請人民法院處理之。

十、申請監證之房地產權利人，應將產價照實具報，凡等價交換、贈與、分析之房地產，權利人無法估定產價時得由房信公司會同有關機關勘估，如權利人有匿報產價情事經查覺後，得將案移送財政局照契稅條例罰則處理。

十一、凡委託房信公司交易之房地產，應繳納交易費，申請監證之房地產，應繳納監證費，其征收標準如下。

(一)交易費：1.買賣房地產交易費，其產價在二十萬元以下者，按產價百分之四徵收。超過二十萬元至五十萬元者，其超過部分按百分之三、五徵收。超過五十萬元者，其超過部分按百分之三徵收。2.典、押房地產交易費，按買賣交易費百分之八十徵收。

(二)監證費：1.買賣、典押、贈與房地產監證費，按產價百分之一徵收。2.分析房地產監證費，按產價百分之〇、五徵收。3.交換房地產等價部分按產價百分之〇、五徵收，超過部分按百分之二徵收。

以上應繳交易費，由買方或典押人員担百分之六十，賣方或出典、出押人員担百分之四十。監證費全部由權利取得人員担。委託房信公司交易之房地產免徵監證費。

十二、本市房地產經紀人由房信公司登記管理。其管理辦法另定之。

十三、房信公司應按旬將介紹交易，及經辦監證房地產，列報財政局備案。

十四、凡在一九五二年度一月份以後交易之房地產，未向財政局辦理權利轉移登記者，應在本辦法公佈一個月內，向房信公司補辦監證手續。

十五、本辦法自公佈日起施行，其修正、解釋權屬于廈門市人民政府。

三、本市房地產不在業主委託代理人須知

廈門市人民政府公元一九五〇年十月十八日府財字第一二二一號佈告公佈

第一條：為保護不在業主之房地產所有權，以及杜絕冒名頂替起見，特訂定本須知。

第二條：本須知所稱「委託代理」者，是不在業主委託他方代行使處理房地產事務而他方允為處理者。

第三條：凡受委託者，必須取得委託人之正式書據，方可行使受委託代理之權限。

第四條：受委託代理之權限應依委託書據上註明，未註明者受委託人有越權行為不生效力。

第五條：訂立委託書據必須詳細載明權限：（一）房地產之登記及請領書狀，（二）房地產之出賣或設定

（須具兩家以上舖保），（三）房地產之代管租賃，（四）房地產糾紛之訴訟及和解。

第六條：不在業主如為僑居國外者，須取得當地華僑團體或其他合法機關團體之證明，如非僑居國外應取得所在地之區公所以上機關之證明。

第七條：本須知如有不適合及未盡事宜由本府隨時修正公佈之。

Page Denied